



aktiv.

Refneveien 42B, 1771 HALDEN

**Romslig 4-roms andelsleilighet
med flott utsikt mot fjorden.
Innglasset balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 241 706,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 343 056,-
Felleskostn.: Kr 6 643,-
Selger: Ron Kenneth Wærnes
Linda Aadahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 97/116 kvm
Tomtstr.: 20678 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 4
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1101250142

Romslig 4-roms andelsleilighet med flott utsikt mot fjorden. Innglasset balkong.

Lys og trivelig leilighet med god planløsning og flott utsikt mot fjorden. Leiligheten ligger i 1. etg.

Inneholder: : Gang, bad/wc, toalettrom, 3 soverom, kjøkken med spiseplass og innglasset balkong. Bod i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	51
Vedtekter	54
Andre vedlegg	57
Ordensregler	64
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 97 m² 3 soverom, kjøkken, stue, bad, wc, vaskerom og bod

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL: TAKHØYDER: -Takhøyder målt til 2.37-2.39. MÅLING: Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp. AREAL: Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20678 m²

Tomtebeskrivelse

Utvendig fellesareal. Opparbeidet med asfalterte veier og plen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Refne med flott utsikt mot fjorden/innseilingen til Halden.

Området kan by på fine turområder og kun med en kort spasertur til byens sentrum.

Adkomst

Følg Refneveien fra Halden stadion til enden av veien.

Bebyggelsen

Området består av boligblokker og spredt småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til jernbanestasjon.

Bygningssakkyndig

Bolavi Takst og Eiendom

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1975-1976. Trolig betong i bærende konstruksjoner og etasjeskille. Teglstein og fasadeplater på fasader. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2021. Isolert ytterdør fra med brannklasse EI 30 og lydklasse 35db. Borettslaget har i 2010 montert nye innglassede balkonger.

Innhold

Gang, bad/wc, toalettrom, 3 soverom, kjøkken med spiseplass og innglasset balkong. Bod i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Belegg er slitt på ulike steder. Belegg fra trolig 1975. Et godt installert og vedlikeholdt belegg har en levetid på rundt 20-30 år. Utskifting bør påberegnes

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av bad må forventes
-Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på belegg er 20-30 år

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Overgang vegg/gulv har sprekker

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke

påvises å være tilstrekkelig

på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

-Forventet levetid er passert og oppussing må forventes

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av vaskrom må forventes

-Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på 20-30 år.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med

vanninstallasjoner

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller

andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge

dokumentasjon/FDV av utførende

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for nett/tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplasser for beboere på borettslagets fellesareal. Garasjeplass etter søknad og ansiennitet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562007

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt Radonmåling.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 691 944

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 767 776

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel, avsetning til fremtidig vedlikehold, tv/bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, m.m. Se vedlagt regnskap for detaljert oversikt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 643

Andel Fellesgjeld

Kr 241 706

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 392

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 160

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Refne Borettslag

Organisasjonsnummer

948957949

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Refne Borettslag. Opprettet/ferdigstilt i 1975.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12125307327, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 11.03.2024: 381 939

Andel av saldo: 9 471

Første termin/første avdrag: 30.03.2013 (siste termin 30.09.2037)

Flytende rente, ikke IN

Lånenummer: 12133448665, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 11.03.2024: 5 644 868

Andel av saldo: 139 977

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.12.2046)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB

Lånenummer: 12135658349, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 11.03.2024: 4 724 655

Andel av saldo: 117 158

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2035)

Flytende rente, ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 4 i Halden kommune. Andelsnr. 13 i Refne Borettslag med orgnr. 948957949

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter på Borettslagets grunn. Kopi av dokumenter bestilles og utleveres på forespørsel.

3101/60/4:

17.03.1954 - Dokumentnr: 635 - Erklæring/avtale

Gjelder rett til bro på d.e. for bnr. 7,8,9,10 og 11.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1975 - Dokumentnr: 1513 - Erklæring/avtale

Rett til å nytte Refnebrua for bnr. 9.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2014 - Dokumentnr: 1011125 - Jordskifte

Grensegangs sak 0100-2011-0018 Remmendalen

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 819312 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Ovenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Rett til transport og ferdsel

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.08.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.08.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel: Delareal 3 293 kvm.
KPHensynsonenavn H310_2. KPfare Ras- og skredfare Delareal 28 kvm. Arealbruk
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Områdenavn V Delareal 17 006 kvm. Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Områdenavn BA18. Delareal 20 678 kvm. Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden
Delareal 20 329 kvm. KPAngittHensyn Hensyn landskap PHensynsonenavn H550
Delareal 620 kvm. KPHensynsonenavn H320_1 KPfare Flomfare Delareal 3 646 kvm.
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur, Nåværende Områdenavn GN4

Reguleringsplan: Id G-509. Navn Refne. Plantype Eldre reguleringsplan. Status Endelig
vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.08.1970. Delarealer Delareal 14 654 kvm. Formål:
Boliger Delareal 1 454 kvm. Formål: Kjørevei Delareal 7 kvm.
Formål Friluftsområde. Id G-108 Navn Remmendalen Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 18.11.1976. Delareal 76 kvm. Formål
Kjørevei. Delareal 3 369 kvm. Formål Friluftsområde. Delareal 74 kvm. Formål
Friområde i sjø og vassdrag Delareal 25 kvm. Formål Gangvei Delareal 4 kvm. Formål
Vann- og avløpsanlegg. Delareal 17 kvm. Formål Jernbane Id G-510. Navn Refne II
Plantype Eldre reguleringsplan Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse
17.12.1975. Delareal 67 kvm. Formål Parkeringsplass. Feltnavn kjøreveg/parkering.
Delareal 45 kvm. Formål Anlegg for lek.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller
person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av
de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet
dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få
mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på
eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

241 706 (Andel av fellesgjeld)

2 341 706 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 343 056 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 350 956 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 353 756 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 38 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,-, garantipremie kr 1 500,-, markedspakke kr. 15 900,- og elektronisk signering kr. 1 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 336,-. Utleggene omfatter innhentning av forretningsførerinfo, kommunal informasjon, fotograf, grunnboksutskrift og eierskiftegebyr HABO. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av:

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.10.2025



































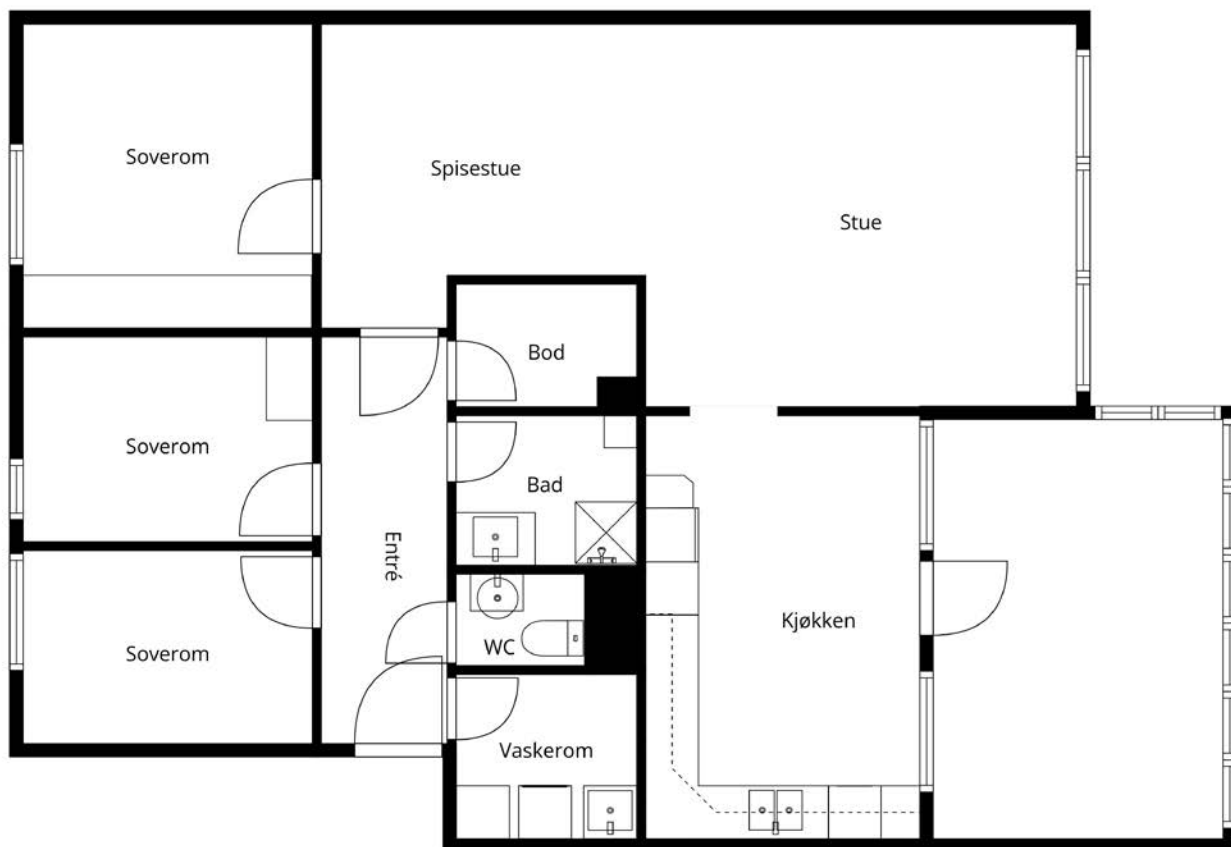


FOTO
etetera

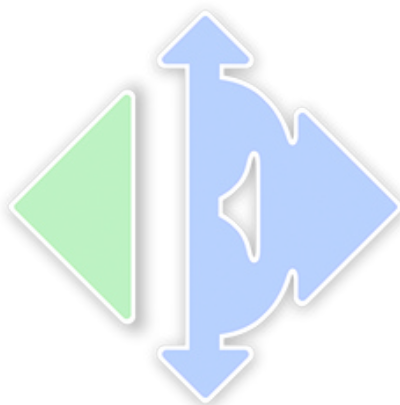
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Andelsleilighet
Refneveien 42B
1771 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 25/09/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:60, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Ron Kenneth Wærnes
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1975
Tomt:	Fellestomt på 20 678 kvm m²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ron Kenneth Wærnes
Befaringsdato:	18.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Boligblokken ligger på en fin høyde med gressarealer ut mot vannet. Parkering og gangarealer fint opparbeidet og asfaltert

OM BYGGEMETODEN:

Bygning oppført i 1975-1976.

Trolig betong i bærende konstruksjoner og etasjeskille. Teglstein og fasadeplater på fasader. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2021. Isolert ytterdør fra med brannklasse EI 30 og lydklasse 35db.

Borettslaget har i 2010 montert nye innglassede balkonger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hel og grei leilighet med fin utsikt ut mot vann. Leiligheten har noe behov for modernisering av overflater.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner og varmelampe på bad

BOD OG PARKERING:

- Bod i kjeller
- Oppstillingsplass foran blokk, men mulighet for å søke om garasjeplass

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svar ut muntlig tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt strie, brystpanel og flis på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Laminat og belegg. Flis på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

-Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

- Kjøkken ble byttet i 2006
- Nye fliser på vegger bad rundt 2006

FELLESKOSTNADER:

Tot. innnev. måned per 27.08.2025: 6 993 kr

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	97		16		94	19
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	97	3	16		94	6
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3 soverom, kjøkken, stue, bad, wc, vaskerom og bod

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder målt til 2.37-2.39

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Åge Aadahl

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

25/09/2025

Magnus Eriksen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 1975 med nye fliser på vegg i 2006

Fliser på vegger og slett malt tak i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, nedsenket dusj med kabinett. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 32mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Belegg er slitt på ulike steder. Belegg fra trolig 1975. Et godt installert og vedlikeholdt belegg har en levetid på rundt 20-30 år. Utskifting bør påberegnes

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1975
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det fantes ikke krav til membran i våtrom i Norge i 1975. Byggverk ble derfor ikke nødvendigvis utført med et vanntett sjikt. Belegg på gulv fungerer som tettesjikt. Når badet fikk oppgradering med nye veggfliser i 2006 ble antageligvis ikke membran på vegg gjort noe med.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i bod for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:

- Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av bad må forventes
- Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på belegg er 20-30 år

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 1975

Malt strie på vegger og slett malt i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Overgang vegg/gulv har sprekker

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles 1:100 fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er 9mm, som ikke er tilfredsstillende. Det er målt ledefall mot sluk og tilfredsstillende oppkant mot vegg

Merknader:

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Forventet levetid er passert og oppussing må forventes

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1975

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det fantes ikke krav til membran i våtrom i Norge i 1975. Byggverk ble derfor ikke nødvendigvis utført med et vanntett sjikt. Belegg på gulv fungerer som tettesjikt.

-Belegg har passert sin levetid

Merknader:

-Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av vaskrom må forventes

-Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på 20-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2006 og type er Epoq.

Tapet på vegger, slett malt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer svak trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik anses som normale iht alder og byggemetode

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

Annet:

-Wc rom med malt strie, belegg på gulv, slett malt i tak. Gulvmontert WC og servant med skap og speil. Mekanisk avtrekk i vegg. WC rom fremstår normalt iht alder og bruk

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2021. Isolert ytterdør fra med branklasse EI 30 og lydklasse 35db.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Innglasset balkong med fliser på gulv, liggende kledning på vegg, rekkverk i aluminium og delvis frostet glass.

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert på vaskerom
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder for BRL

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Det anbefales å montere luftventiler i yttervegg for å bedre ventilerings, da kun ventilene i vinduene ikke er tilstrekkelig for utskiftningen av luften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
- Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.05.2009
- Resultatet var tilfredsstillende.
- Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
- Det elektriske anlegget ble installert i 1975
- I følge eier/oppleggsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppleggsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.
- I følge eier/oppleggsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
- Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
- Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
- Kabler er tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert på fellesgang. Anlegget er åpent, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

-Den siste registrerte kontroll ble utført 19.05.2009

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent.

-Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Utvidelse av balkonger

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16/2-1975

-Det foreligger ferdigattest for: Utvidelse av balkonger og fasadeendringer på Refne Borettslag nr 40&42 datert 06.10.2010

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Belegg er slitt på ulike steder. Belegg fra trolig 1975. Et godt installert og vedlikeholdt belegg har en levetid på rundt 20-30 år. Utskifting bør påberegnes

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av bad må forventes

-Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på belegg er 20-30 år

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Overgang vegg/gulv har sprekker

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

-Forventet levetid er passert og oppussing må forventes

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg på gulv har passert sin levetid og oppussing av vaskerom må forventes

-Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er forbigått, normal forventet brukstid på 20-30 år.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS			
Meglerfirma	Storgt. 10, 1771 Halden Org.nr. 985 485 925		
Oppdragsnr.	1161250142		
Adresse	REFJELV, 42 B		
Postnr.	1771	Sted	HALDEN
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
RON WÆRNES			
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	RON	Etternavn	WÆRNES
Selger 2 Fornavn	LIVDA	Etternavn	AADHAL

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sørekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 27/5-25

Sted HALDEN

Signatur selger 1:

Linda Aadahl

Signatur selger 2:

Ran Worm

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 27.08.25 Side 1 av 2

Refne borettslag	V ³ r ref.:	6/13	Fjdselsdato eier:	06.08.1956
Refneveien 42B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1771 HALDEN	Eiere:	i se Karin WJ nes		
Organisasjonsnr: 948 957 949	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 993

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 143
	Renter	1 160
	Avdrag	1 392
Tilleggsytelser:	Renhold	74
	Garasje	350
	TV-anlegg	521
	Varmtvann III	353

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	241 706	Gjeld siste ³ rsoppg.:	249 964
Klient ajourf. l ³ n:	6 672 911,17	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 900 598

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12125307319, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 27.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 27.08.2025: 353 170

Andel av saldo: 12 793

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2013 (siste termin 30.09.2037)

Flytende rente, ikke IN

L³ nenummer: 12136182933, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 27.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 27.08.2025: 6 319 741

Andel av saldo: 228 914

Fjrst termin/fjrst avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.12.2035)

Flytende rente DNB

Evnt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan-Petter Jensen

Adresse: Refneveien 40A

Postnr/-sted: 1771 HALDEN

Telefon: Mob.: 95896010

E-post: janpiens@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 27.08.25 Side 2 av 2

Refne borettslag	V³ r ref.: 6/13	Fjdselsdato eier: 06.08.1956
Refneveien 42B	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1771 HALDEN	Eiere: i se Karin WJ nes	
Organisasjonsnr: 948 957 949		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	94 557	Gjeld:	249 964	Andre inntekter:	4 055
		Utgifter:	14 791		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 500
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1975		
G³ rds/bruksnr:	60/4, 60/8		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20678.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81562007
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.07.1975	Fjrste innflytting:	08.07.1975	SS Bnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei	BRA	98		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³ s:	J a	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	4-rom 98 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjppsrett for beboere i brl. 2 - Felles forkjppsrett 2 - Medlem i Halden BBL el andre.				

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Vedtekter

for Refne borettslag org nr 948 957 949
tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 12. april 2000, endret den 29.03.16, sist endret 04.04.18
Ikrafttreddelse fra 04.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Refne borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Halden kommune rett til å eie inntil 12% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider og ved oppslag i borettslaget

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med brytere og tilbehør, varmekabler, varmeovner, hvitevarer, avtrekksventilator over komfyr, øvrig inventar og apparater, utstyr som vannklosett og vasker samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med brytere og tilbehør, varmekabler, varmeovner, hvitevarer, avtrekksventilator over komfyr, øvrig inventar og apparater, utstyr som vannklosett, vasker samt tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. Arbeider som omfatter elektrisitet, vann/avløp og ventilasjon, skal utføres av autoriserte håndverkere, ikke av andelseier, såfremt andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Ved renovering av våtrom skal dokumentasjon framlegges som viser at Byggebransjens Våtnormsform er fulgt. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like, herunder nødvendig rensing av ventilasjonskanaler og hovedvifte, også i de tilfeller der det er en hovedvifte for hver leilighet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, ventilasjonskanaler med tilhørende hovedvifte, også i de tilfeller der det er en hovedvifte for hver leilighet, videre sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha ett styre bestående av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med i alt 2-4 varamedlemmer. Et varamedlem skal alltid innkalles når et styremedlem melder forfall til et styremøte eller annet viktig møte og da fra samme blokk som det styremøte som melder forfall

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trivsels- og ordensregler for Refne Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 29.03 2016

1. Innledning. Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig og vel fungerende bomiljø. Om alle tar hensyn til hverandre og følger disse reglene, er sannsynligheten mye mindre for at uoverensstemmelser oppstår.

2. Bruk av boligen. Andelseieren, eller den som andelseieren overlater bruken av boligen til, skal behandle boligen samt ytre rom, fellesrom ute og inne og eiendommen forøvrig med aktsomhet. Røyking i trappegang og fellesrom er ikke tillatt. Den enkelte beboer skal ikke på noen måte volde ubehag eller ulempe for de andre beboerne gjennom sin adferd. I de tilfeller man gir andre personer adgang til sin bolig eller borettslagets område forøvrig, plikter man dessuten å sørge for at heller ikke disse volder ubehag eller ulempe. Innvendige forandringer av boligen må utføres i henhold til borettslagets vedtekter samt forskrifter gitt av stat og kommune.

3. Fellesarealer. Alle beboere plikter å medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Enhver må rydde opp etter seg og sine besøkende og ta ansvar for felles anlegg. Sjøpelsekker eller avfall skal ikke stå på fellesområdet. Spill og lek med ball skal ikke forekomme foran glassbalkongene eller på vei og parkeringsplasser!

4. Sjøppl og renhold. Avfall skal behandles i henhold til Halden kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser. Dette er noe den enkelte beboer plikter å sette seg inn i, og å følge, likeså de oppslåtte sorteringsanvisningene i områdets avfallsboder. Halden kommune har kildesortering og har miljøstasjoner flere steder i byen. Avfall og søppel som ifølge anvisningene ikke kan kastes i borettslagets egne avfallsboder, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.

5. Ro. Man bor tett, og det må derfor tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Alminnelig nattero - inne og ute - er mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. For eksempel er bruk av vaskemaskin og tørketrommel ikke tillatt når det skal være nattero. Hamring, boring og andre støyende arbeider er kun tillatt fra kl. 08.00 til 20.00 mandag til fredag, samt lørdag kl. 09.00 - 17.00. Søndag og helligdag skal det være stille. Ved selskap: Varsle naboene og vis hensyn!

6. Biler i fellesmiljø. Bilkjøring på gårdsplassen er ikke tillatt med annet formål enn inn- og utkjøring til parkering/garasjer, av- og påstigning og av- og pålessing. Max tillatt hastighet på området er 30 km/t. Bilen parkeres på anvist plass (leilighetsnummer) som tildeles etter ansiennitet i borettslaget og annonseres via oppslag, på linje med tildeling av garasje. Det er altså ikke tillatt for beboere å parkere på P-plasser merket "Gjester". Det er heller ikke tillatt, verken for beboere eller gjester, å parkere i eller langs veiene på området, da dette kan være til hinder for evt. ambulansetransport, brannbil, vaktmestertjeneste, håndverkere, renovasjons-kjøretøy, flyttebil etc. samt allmenn ferdsel. Andelseier som ikke har bil og ønsker å låne ut sin ordinære plass (merket med leilighetsnummer), kan gjøre det, men skal underrette styret om hvem som låner den. Avskiltede biler er ikke tillatt på området og kan resultere i borttauing for bileiers kostnad.

7. Dyrehold. Dyrehold er ikke tillatt.

8. Varmepumper. Av praktiske grunner er det ikke tillatt å installere varmepumpe i boligene.

9. Andre forhold. Biler, matter m.m. skal kun vaskes på særskilt vaskeplass. Tøking og lufting av tøy er kun tillatt i egen leilighet og på egen balkong. Det er ikke tillatt å riste eller henge tepper, matter, sengeklær og lignende ut av glassbalkongene eller vinduene. Kast ikke ut mat og lignende, da dette kan trekke mus, rotter og annet utøyt til boligene. Ta hensyn til naboene hvis du spiller musikk. Paraboll eller andre antenner er ikke tillatt utvendig. NB: Når en leilighet fraflyttes, skal dekoderutstyr bli igjen, da dette eies av den kabel-TV- og nettleverandør som borettslaget har inngått avtale med.

10. Vaktmesteri, renhold og sikkerhet. Navn og kontaktopplysninger for de firmaer som besørger vaktmesterfunksjoner og gang-/trappevask er oppslått på oppslagstavlene i hver oppgang. Av hensyn til framkommelighet ved evt. brannutrømning eller båretransport samt andres ferdsel er det ikke tillatt å ha andre ting på gulvet i trappegangen enn en dørmatte. Denne skal dessuten oppbevares inne i leiligheten fra kvelden før trappevask til etter at vaskingen er utført (se oppslag ang. vaskedag).

Vis hensyn - og har du ideer eller klager, ta det opp med styret i skriftlig form!



Refne borettslag

Generalforsamling

Mandag 11.03.2024 17:30 Gamle Meieriet (over Felleskjøpet)

Refne borettslag

Org. nummer: 948957949

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 11.03.2024 Gamle Meieriet (over Felleskjøpet) Kl 17:30

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av undertegner
- 2 Styrets årsmelding for 2023
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2023
- 4 Godtgjøring til styret.
- 5 Valg av styrets medlemmer
 - 5.1 Valg av styreleder
 - 5.2 Valg av styremedlemmer
 - 5.3 Valg av varamedlemmer
 - 5.4 Valg av valgkomite
 - 5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling
- 6 Innkomne forslag.
 - 6.1 Endring av vedtekter
 - 6.2 Installasjon av el-ladere
 - 6.3 Gjesteparkering

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt. Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Refne borettslag

Dato: 23.02.24
Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte: Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totale antall stemmer:

Fra Halden boligbyggelag møtte:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr:

Honorar til nestleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Honorar til valgkomite:

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kari Yggeseth Østdahl valgt for 2 år i 2023.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ronny Mathisen og Valmir Hajra valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem velges for 2 år:

Styremedlem velges for 2 år:

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av 2 stk. varamedlemmer for 1 år:

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

6.2 Installasjon av el-ladere

Installasjon av el-ladere på parkeringsplassen og i garasjene. Dette må prioriteres så snart som mulig, da den ene ladestolpen ikke er tilstrekkelig for beboerne i borettslaget.

Mvh. Jafar Lotfi - Refneveien 42 c

Styrets innstilling: Styret jobber med flere EI-bilplasser og antar det vil skje i løpet av 2024. Dette vil også komme fram på Årsmeldingen.

6.3 Gjesteparkering

Flere gjesteparkeringer er nødvendig. Mange av beboerne opptar de få tilgjengelige gjesteparkeringene.

Mvh. Jafar Lotfi - Refneveien 42 c

Styrets innstilling: Som alle er kjent med er det ikke tillatt for beboere å benytte parkering for gjester/besøkende. Dette går klart fram av våre Trivsels- og ordensregler. Om beboere følger nevnte regler, mener vi det er tilstrekkelig med gjesteparkeringer.

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes.

Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstryking og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Min Side

Ikke registrert på Min side?

På denne siden varsles felleskostnader, møtetidspunkt, innkallinger mm. du kan også sende meldinger direkte til styret via "Min side"

Her kan du også finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

FULLMAKTSKJEMA

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på
generalforsamlingen

i Refne borettslag mandag 11.03.2024 17:30 Gamle Meieriet (over Felleskjøpet)

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Årsmelding for 2023 Refne borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Refne borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 60 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kari Yggeseth Østdahl, Refneveien 42B
Styremedlem, Bjørn André Buer, Refneveien 42A
Styremedlem, Jan Larsen, Refneveien 40A
Styremedlem, Ronny Mathisen, Refneveien 40B
Styremedlem, Valmir Hajra, Refneveien 40B
Varamedlem, Steinar Jakobsen, Refneveien 40A
Varamedlem, Rita Synnøve Hansen, Refneveien 42A

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling.

Det har vært avholdt 11 styremøter, hvor 50 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

El-bilplasser

Trappeavsatser

Vedlikehold av vei

Saker under arbeid og planlegging:

Flere el-bilplasser

Overgang til fibernett

Ventilasjonsvifter tak

Nye ringeklokker 42A

Oppgradere oppganger

Vedlikehold brua

Nødvei

Nye sikringsskap blokk 42

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Nye innglassede balkonger

Ventilasjonsvifte (tak) blokk 40

Tettet takgjennomføring på begge blokker

Nye viftemotorer til venetilasjonsanlegg blokk 42

Nye røropplegg/renovering av bad blokk 40

Nye inngangsdører alle leiligheter begge blokker

Renovert/isolert fasade blokk 42 med nye inngangspartier

Nye ringeklokker 42C/42B

Nye kupler gatelys

Trappeavsatser oppganger

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Regnskapet viser at borettslaget hadde kr. 4.443.728,- i disponible midler pr. 31.12.23 (#40: kr. 1.620.080,-. #42: kr. 2.823.648,-)

Styret jobber hele tiden for at borettslaget har tilfredsstillende økonomi og for at felleskostnadene kan holdes på et rimelig nivå.

Det har fortsatt vært usikkerhet med kostnader til bl.a. strøm, kommunale avgifter og renter

Dette er også grunn til at vi ikke planlegger større oppgradering til store kostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.24

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		3 615 264	3 615 068	3 442 992	3 886 746
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		77 950	76 200	76 350	76 200
Inntekt kabel-TV		375 120	375 100	354 240	409 800
Vasketillegg fellesareal		53 280	53 300	53 280	53 300
Varmt vann, brensel og strøminnt.		227 088	227 100	227 088	227 100
Sum inntekter		4 348 702	4 346 768	4 153 950	4 653 146
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	16 286	16 600	16 498	16 400
Styrehonorar	2	115 500	117 000	117 000	116 000
Avskrivninger	10	13 256	4 200	4 800	4 200
Energi, strøm, olje, gass		336 521	441 500	408 724	441 500
Eiendomsskatt		186 980	160 000	158 944	188 000
Renhold byrå		46 560	48 800	46 560	51 800
Inventar		0	20 000	0	20 000
Vedlikehold	4	101 418	241 400	134 057	256 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		1 588	7 600	4 964	8 000
Vaktmestertjenester		207 853	207 400	207 539	244 400
Periodisk vedlikehold	5	276 942	240 000	344 589	51 000
Revisjonshonorar	3	7 992	8 200	7 596	8 800
Forretningsførerhonorar		200 976	200 900	193 248	212 900
Kontorrekv, telefon, porto		9 524	8 000	7 920	8 000
TV bredbånd		392 830	375 000	360 614	409 800
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		12 484	13 000	12 484	13 000
Forsikring		154 700	162 100	137 834	183 000
Kurs		13 570	12 000	13 570	12 000
Kommunale avgifter	6	819 959	891 000	688 841	960 000
Bankgebyrer		5 648	4 000	5 519	4 000
Andre kostnader	7	8 256	3 000	7 364	4 000
Sum driftskostnader		2 928 838	3 181 700	2 878 663	3 212 800
Driftsresultat		1 419 864	1 165 068	1 275 287	1 440 346
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		14 504	0	13 634	0
Renteinntekter		153 171	400	53 791	1 400
Rentekostnad		866 142	745 000	488 952	1 021 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-698 468	-744 600	-421 526	-1 019 600
Årsresultat		721 395	420 468	853 762	420 746
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		721 395	0	853 762	0
Sum disponering		721 395	0	853 762	0

Refne

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 324 810	1 324 810
Bygninger	9	18 745 845	18 745 845
Garasjer	9	104 000	104 000
Bod	9	93 849	93 849
Ladestasjon	10	126 836	0
Andre driftsmidler	10	4 802	9 602
Sum varige driftsmidler		20 400 142	20 278 106
Sum anleggsmidler		20 400 142	20 278 106
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 107	4 880
Til gode av forretningsfører		101 227	20 164
Kundefordringer		5 217	10 401
Erstatningsmessige skader		0	27 262
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		1 010	190 808
Sum fordringer		158 562	253 515
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 653 682	4 569 598
Sum bankinnskudd og kontanter		4 653 682	4 569 598
Sum omløpsmidler		4 812 244	4 823 113
SUM EIENDELER		25 212 386	25 101 219

Refne

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 843 839	4 122 444
Sum opptjent egenkapital		4 843 839	4 122 444
Sum egenkapital		4 849 839	4 128 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	18 087 430	18 970 307
Borettsinnskudd	12	1 906 600	1 906 600
Sum langsiktig gjeld		19 994 030	20 876 907
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 833	10 979
Gjeld til forretningsfører		100 477	20 164
Leverandørgjeld		245 991	64 725
Annen kortsiktig gjeld		4 216	0
Sum kortsiktig gjeld		368 516	95 868
Sum gjeld		20 362 546	20 972 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 212 386	25 101 219
Pantestillelser		20 268 504	20 268 504

Pantestillelser

Kari Y. Stokkøhl
Bjørn Andre Bør
R. mottli
et
Stokkøhl

Refne

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	4 727 245	4 874 580
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	721 395	853 762
Tilbakeført avskrivninger	13 256	4 800
Påkostninger	-135 292	0
Avdrag lån	-882 877	-1 005 898
B. Årets endringer disponible midler	-283 517	-147 335
C. Disponible midler UB	4 443 728	4 727 245
Omløpsmidler	4 812 244	4 823 113
Kortsiktig gjeld	368 516	95 868
Disponible midler	4 443 728	4 727 245

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og er oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	16 286	16 498
Sum	16 286	16 497

Arbeidsgiveravgift refererer seg til styrehonorar.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	115 500	117 000
Sum	115 500	117 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	7 992	7 596
Sum	7 991	7 596

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	101 418	134 057
Sum	101 418	134 057

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	276 942	344 589
Sum	276 941	344 589

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av:

Blokk 40: Oppussing av trapper og ganger kr 90 000,- Internkontroll 25 970,-

Blokk 42: Oppussing av trapper og ganger kr 135 000,- Internkontroll kr 25 970,-

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	6 086	5 870
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 170	1 494
Sum	8 256	7 364

Note 8 - Tomt

	Tomt	tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 209 810	57 500	57 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 209 810	57 500	57 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 209 810	57 500	57 500
Anskaffelsesår :	2013	2018	2018
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Bygninger 40 og 42	Bod	Garasjer	innglassing ballkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Anskaffelsesår :	1975	1996	1975	2010
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Autovern	Autovern	Ladestasjon	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 005	24 005	0	0
Årets tilgang :	0	0	67 646	67 646
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 005	24 005	67 646	67 646
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 604	21 604	4 228	4 228
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 401	2 401	63 418	63 418
Årets avskrivninger :	2 400	2 400	4 228	4 228
Anskaffelsesår :	2014	2014	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	10	8	8

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering bad of rør	Innløsning av festetomt	Innløsning av festetomt		
Lånenummer:	12133448665	12125307327	12125307319	12135658349	12136182933
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2013	2017	2018
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2046	30.09.2037	30.09.2037	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	8 350 000	600 000	600 000	6 634 638	9 588 831
Lånesaldo 01.01:	5 778 642	401 095	401 095	5 016 947	7 372 528
Avdrag i perioden:	133 774	19 156	19 156	292 292	418 497
Lånesaldo 31.12:	5 644 868	381 939	381 939	4 724 655	6 954 031

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 906 600	1 906 600
Sum	1 906 600	1 906 600

Disponible midler

	Disponible midler pr 31.12.23	Budsjett disponible midler 2023	Disponible midler pr 31.12.22
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd	1 728 151	1 885 869	1 885 869
Til gode av forretningsfører	0	339	339
Sum omløpsmidler	1 728 151	1 886 208	1 886 208
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	4 981	4 606	4 606
Gjeld forretningsfører	100 477	19 825	19 825
Leverandørgjeld	0	24 685	24 685
Annen kortsiktig gjeld	2 613	0	0
Sum kortsiktig gjeld	108 071	49 116	49 116
DISPONIBLE MIDLER	1 620 080	1 837 092	1 837 092

OVERSIKT OVER ENDRING I ÅR

Periodens resultat	289 229	187 268	441 599
Tilbakeført avskrivninger	6 628	2 400	2 400
Påkostninger	-67 646	0	0
Avdrag lån	-445 223	-495 000	-517 682
ENDRING DISPONIBLE MIDLER I ÅR	-217 012	-305 332	-73 682

Resultatregnskap

	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Resultat 2022
INNETEKTER				
Inndekning av felleskostnader	1 818 168	1 818 168	1 731 768	1 731 768
Leieinnt. parkering, garasjer - carporter	3 450	3 600	3 600	3 600
Inndekning av kabel-TV	187 560	187 600	177 120	177 120
Vasketillegg fellesareal	26 640	26 600	26 640	26 640
Varmt vann, brensel og strøminnt.	111 600	111 600	111 600	111 600
Sum inntekter	2 147 418	2 147 568	2 050 728	2 050 728
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar	57 750	58 500	58 500	58 500
AGA, pensjon-, andre sos lønnskostn	8 143	8 300	8 249	8 249
Avskrivninger	6 628	2 400	2 400	2 400
Energi, strøm	157 425	209 700	199 274	199 274
Eiendomsskatt	93 490	80 000	79 472	79 472
Renhold fellesarealer	23 280	24 400	23 530	23 530
Inventar	0	10 000	0	0
Vedlikehold	41 171	120 700	31 736	31 736
Servicekontrakter, HMS, Brann	794	3 800	2 607	2 607
Vaktmestertjenester	103 927	103 700	103 770	103 770
Periodisk vedlikehold	115 971	120 000	179 985	179 985
Revisjonshonorar	3 996	4 100	3 798	3 798
Forretningsførerhonorar	100 488	100 400	96 624	96 624
Kontorrek, telefon, porto	4 652	4 000	3 960	3 960
TV bredbånd	196 415	187 500	180 307	180 307
Kontigent boligbyggelag og NBBL	6 242	6 500	6 242	6 242
Forsikring	77 350	81 000	68 917	68 917
Kurs	6 785	6 000	6 785	6 785
Kommunale avgifter	399 243	385 000	286 889	286 889
Bankgebyrer	2 751	2 000	2 685	2 685
Andre kostnader	4 751	1 500	4 469	4 469
Sum driftskostnader	1 411 250	1 519 500	1 350 197	1 350 197
Driftsresultat	736 168	628 068	700 531	700 531
FINANSINNT- OG KOSTNAD				
Utbytte	7 252	0	6 817	6 817
Renteinntekter	58 046	200	22 047	22 047
Rentekostnad	512 236	441 000	287 797	287 797
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-446 939	-440 800	-258 932	-258 932
Perioderesultat	289 229	187 268	441 599	441 599

Balanse

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomt	662 405	662 405
Bygninger	9 685 720	9 685 720
Andre fellesanlegg	100 072	36 654
Andre driftsmidler	2 401	4 801
Sum varige driftsmidler	10 450 598	10 389 580
Sum anleggsmidler	10 450 598	10 389 580
Omløpsmidler		
Fordringer		
Til gode av forretningsfører	0	339
Sum fordringer	0	339
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 728 151	1 885 869
Sum bankinnskudd og kontanter	1 728 151	1 885 869
Sum omløpsmidler	1 728 151	1 886 208
SUM EIENDELER	12 178 749	12 275 788

Balanse

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	297 617	8 388
Sum opptjent egenkapital	300 617	11 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	10 751 461	11 196 684
Borettsinnskudd	1 018 600	1 018 600
Sum langsiktig gjeld	11 770 061	12 215 284
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	4 981	4 606
Gjeld til forretningsfører	100 477	19 825
Leverandørgjeld	0	24 685
Annen kortsiktig gjeld	2 613	0
Sum kortsiktig gjeld	108 071	49 116
Sum gjeld	11 878 132	12 264 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 178 749	12 275 788
Pantestillelser	10 348 125	10 348 125

Disponible midler

	Disponible midler pr 31.12.23	Budsjett disponible midler 2023	Disponible midler pr 31.12.22
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd	2 925 531	2 683 729	2 683 729
Restanse fellesutgifter	50 827	4 845	4 845
Til gode av forretningsfører	101 227	19 825	19 825
Forskudd for andelseiere	5 217	10 401	10 401
Erstatningsmessige skader	0	27 262	27 262
Andre fordringer	1 290	190 843	190 843
Sum omløpsmidler	3 084 093	2 936 905	2 936 905
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	12 852	6 373	6 373
Gjeld forretningsfører	0	339	339
Leverandørgjeld	245 991	40 040	40 040
Annen kortsiktig gjeld	1 603	0	0
Sum kortsiktig gjeld	260 445	46 752	46 752
DISPONIBLE MIDLER	2 823 648	2 890 153	2 890 153
OVERSIKT OVER ENDRING I ÅR			
Periodens resultat	432 166	233 200	412 163
Tilbakført avskrivninger	6 628	1 800	2 400
Påkostninger	-67 646	0	0
Avdrag lån	-437 654	-462 000	-488 216
ENDRING DISPONIBLE MIDLER I ÅR	-66 505	-227 000	-73 653

Resultatregnskap

	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Resultat 2022
INNETEKTER				
Inndekning av felleskostnader	1 797 096	1 796 900	1 711 224	1 711 224
Leieinnt. parkering, garasjer - carporter	74 500	72 600	72 750	72 750
Inndekning av kabel-TV	187 560	187 500	177 120	177 120
Vasketillegg fellesareal	26 640	26 700	26 640	26 640
Varmt vann, brensel og strøminnt.	115 488	115 500	115 488	115 488
Sum inntekter	2 201 284	2 199 200	2 103 222	2 103 222
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar	57 750	58 500	58 500	58 500
AGA, pensjon-, andre sos lønnskostn	8 143	8 300	8 249	8 249
Avskrivninger	6 628	1 800	2 400	2 400
Energi, strøm	179 096	231 800	209 450	209 450
Eiendomsskatt	93 490	80 000	79 472	79 472
Renhold fellesarealer	23 280	24 400	23 030	23 030
Inventar	0	10 000	0	0
Vedlikehold	60 247	120 700	102 321	102 321
Servicekontrakter, HMS, Brann	794	3 800	2 357	2 357
Vaktmestertjenester	103 926	103 700	103 769	103 769
Periodisk vedlikehold	160 971	120 000	164 604	164 604
Revisjonshonorar	3 996	4 100	3 798	3 798
Forretningsførerhonorar	100 488	100 500	96 624	96 624
Kontorrekv, telefon, porto	4 872	4 000	3 960	3 960
TV bredbånd	196 415	187 500	180 307	180 307
Kontigent boligbyggelag og NBBL	6 242	6 500	6 242	6 242
Forsikring	77 350	81 100	68 917	68 917
Kurs	6 785	6 000	6 785	6 785
Kommunale avgifter	420 716	506 000	401 952	401 952
Bankgebyrer	2 897	2 000	2 834	2 834
Andre kostnader	3 505	1 500	2 895	2 895
Sum driftskostnader	1 517 588	1 662 200	1 528 466	1 528 466
Driftsresultat	683 696	537 000	574 756	574 756
FINANSINNT- OG KOSTNAD				
Utbytte	7 252	0	6 817	6 817
Renteinntekter	95 125	200	31 744	31 744
Rentekostnad	353 906	304 000	201 155	201 155
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-251 529	-303 800	-162 594	-162 594
Perioderesultat	432 166	233 200	412 163	412 163

Refns. beretning

42

Balanse

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomt	662 405	662 405
Bygninger	9 060 125	9 060 125
Garasjer	104 000	104 000
Andre fellesanlegg	120 613	57 195
Andre driftsmidler	2 401	4 801
Sum varige driftsmidler	9 949 544	9 888 526
Sum anleggsmidler	9 949 544	9 888 526
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	50 827	4 845
Til gode av forretningsfører	101 227	19 825
Kundefordringer	5 217	10 401
Erstatningsmessige skader	0	27 262
Andre fordringer	1 290	190 843
Sum fordringer	158 562	253 176
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	2 925 531	2 683 729
Sum bankinnskudd og kontanter	2 925 531	2 683 729
Sum omløpsmidler	3 084 093	2 936 905
SUM EIENDELER	13 033 637	12 825 431

Refne borettslag

Balanse

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 546 222	4 114 056
Sum opptjent egenkapital	4 549 222	4 117 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	7 335 969	7 773 623
Borettsinnskudd	888 000	888 000
Sum langsiktig gjeld	8 223 969	8 661 623
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	12 852	6 373
Gjeld til forretningsfører	0	339
Leverandørgjeld	245 991	40 040
Annen kortsiktig gjeld	1 603	0
Sum kortsiktig gjeld	260 445	46 752
Sum gjeld	8 484 414	8 708 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 033 637	12 825 431
Pantestillelser	9 826 530	9 826 530

Refne borettslag

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Refne Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Refne Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5MF08-YH554-XZOTG-LYQT6-P6F74-N1106



Sikkerheten i dette dokumentet er uavhengig. Dokument signert med Penneo® - sikker digital signatur. De signerende har sin identitet registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Anders Stenerud Gjestebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2024-02-21 20:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5MF08-YH554-XZOTG-LYQT6-P6F74-N1Q6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refne borettslag mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Felleskjøpet, Gamle Meieriet.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 28.02.25

Antall fremmøtte: 12 Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Bjørn Andre Buer.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 55 000,-

Honorarer til nestleder kr: 27 500,-

Honorar til 2 styremedlemmer kr: 11 000,- Honorar til styremedlem Valmir Hajra: 7 500,-

Honorar til varamedlemmer kr: Rita Hansen kr 1 500,- og Grethe Mikkonen 2 500,-

Honorarer til valgkomite kr: 500,- pr person (to medlemmer)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år: Ronny Mathisen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

2 Styremedlem velges for 2 år: Rita S. Hansen og Grethe Mikkonen

Styremedlem Bjørn Andre Buer og Jan Larsen ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Kari Y. Østdahl og Jan-Petter Jensen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Jens Ove Elvegård og Steinar Jakobsen (med forbeholdt om samtykke)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Ronny Mathisen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne saker.

Vedtak:

Møtet avsluttet 18.15

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Protokollvitne: Bjørn Andre Buer (sign.)

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Refne borettslag tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Min side.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling sendt ut den: 05.06.25

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Jan-Petter Jensen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Bjørn Andre Buer.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på generalforsamlingen var: 18 stk.

Vedtak:

Til informasjon.

2. Saker som skal behandles

2.1 Valg av ny styreleder

Grunnet sykdom må nåværende styreleder trekke seg.

Nåværende varamedlem Jan-Petter Jensen har sagt seg villig til å stille til valg som ny styreleder.

Ny styreleder som foreslås valgt: Jan-Petter Jensen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2.2 Valg av nytt varamedlem

Ny varamedlem som foreslås valgt: Thor Sletmo

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Møteleder

Protokollvitne



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549633858

Dokument

Protokoll EOM_6_Refne borettslag

Hoveddokument

2 sider

Initiert 2025-06-17 07:44:37 CEST (+0200) av Anne

Wahlstrøm (AW)

Ferdigstilt 2025-06-17 13:17:53 CEST (+0200)

Underskriverne

Anne Wahlstrøm (AW)

Halden Boligbyggelag

anne@habo.no

+4790874478

Signert 2025-06-17 07:44:37 CEST (+0200)

Bjørn Andre Buer (BAB)

bjornabs@gmail.com

+4790521426

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn André Buer"

BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"

2023-09-18 09:14:20 CEST (+0200)

Signert 2025-06-17 13:17:53 CEST (+0200)

Jan-Petter Jensen (JJ)

janpjens@gmail.com

+4795896010

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jan Petter Jensen"

BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"

2024-03-08 16:43:12 CET (+0100)

Signert 2025-06-17 08:02:03 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>





Halden kommune

Byggesak

AF Bygg Glomsrød
Grønland 1
1767 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2009/6717-34 060/0004 Chris Dat Ngo, 69 17 47 23 06.10.2010

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Refneveien 40, 1771 HALDEN	Gnr 060	Bnr 0004	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Utvidelse av balkonger og fasadeendring på Refne Borettslag nr 40&42		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato: Rammetillatelse: 03.11.2010 Igangsettingstillatelse nr1: 03.11.2009 Igangsettingstillatelse nr2: 13.11.2009 Igangsettingstillatelse nr3: 15.12.2009	Vedtaksnr: 2009/317 2009/318 2009/328 2009/355
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest datert 09.09.2010 og vedlagte kontrollerklæring(er).	

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
--	--

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Med hilsen

— Asbjørn Montelius
leder

Chris Dat Ngo
avd.ingeniør

Kopi til:
Refne BRL Refneveien 40/42 1771 HALDEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Refne ,1750 Halden			60	4	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	8/11-73	dato 6/12-73 sak 263-73		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Th. Lundestad		Niels Ankersgt.1. 1750 Halden		83785	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Arkitekt. Rustad		1750 Halden Storgt.2		84614	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Th. Lundestad					

Arbeidet er besikket. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg Blokk I
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår utvendig planeringsarbeide, og terrenget må få fall fra mur 2-3 m.

Dette arbeid må være fullført innen snarest d.å.

Halden den 17/9-75

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSSJEFEN

[Signature]

bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 92 i byggesakerloven 18.6.65.

Pr. 1975, 1 og 2

Søknadens adresse		Matrik.	Gnr.	Bnr.	Parcell nr.
Refne, 1750 Halden			60	4	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	8/11-73	dato 6/12-73	sak 263-73	
Byggherrens navn		Adresse			
Th. Lundestad		Niels Ankersgt.1. 1750 Halden 83785			
Ansønderens navn		Adresse			
Arkitekt. Rustad		1750 Halden Storgt.2 84614			
Ansvarsløvers navn		Adresse			
Th. Lundestad					

Arbeidet er beskrevet i medhold af byggeslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Blokk I

☐ for følgende del av nevnte bygg

Ferdigstilt må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nodentillende arbeid er utført

Det gjenstår utvendig planeringsarbeide, og terrenget må få fall fra mur 2-3 m.

Denne stilling må være fullført innen **snarest d.å.**

Halden

den 17/9-75

Sender

- ☒ byggherren
- ☐ ansøderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesaksmyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

[Signature]

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Refne 1750 Halden			68	4	1+2
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	12/11-74	dato 16/3-75 sak 48/75		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Th. Lundestad		Nils Ankerøgt. 4 1750 Halden		83785	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Øistein Lundstad		Storgt. 2 1750 Halden		84614	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Th. Lundestad		Nils Ankerøgt. 4 1750 Halden		83785	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg Boligblokk 30 stk leiligheter.
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår noe finplanering.

Dette arbeid må være fullført innen

Halden den 8/3-75

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

FOR BYGNINGSSJEFEN

bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) 1750 Halden		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
				4	1+2
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
			dato sak 4-72		
Byggherrens navn H. Lundestad		Adresse Nils Ankersgt. 1750 Halden		Telefon 33785	
Anmelderens navn Pictolin road		Adresse Storg. 1750 Halden		Telefon 84614	
Ansvarshavendes navn H. Lundestad		Adresse Nils Ankersgt. 1750 Halden		Telefon 33785	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg Boligblokk 30 stk leiligheter.
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår noe finkonstrering.

Dette arbeid må være fullført innen

Halden den 10-70

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeføyemyndighet
☐
☐
☐

FOR BYGNINGSSJEFEN

 bygningssjef



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Refneveien 42B, 1771 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	3 293 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	28 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	17 006 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA18	

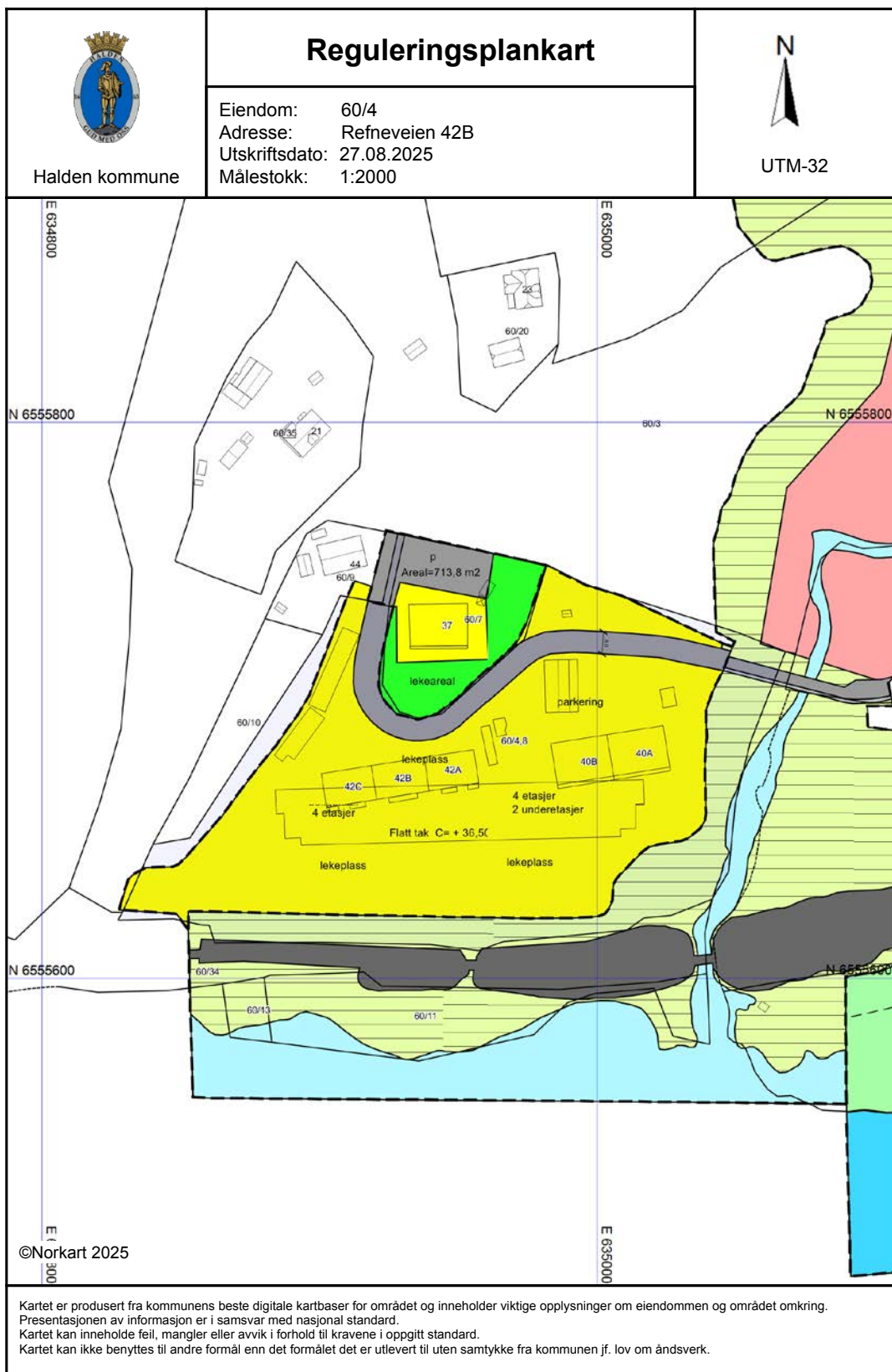
Delareal	20 678 m ²
Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden
Delareal	20 329 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550
Delareal	620 m ²
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare
Delareal	3 646 m ²
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	GN4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-509
Navn	Refne
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.08.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/141/G-509.pdf
Delarealer	Delareal 14 654 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 1 454 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 7 m ²
	Formål Friluftsområde
Id	G-108
Navn	Remmendalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/7/G-108.pdf
Delarealer	Delareal 76 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 3 369 m ²
	Formål Friluftsområde
	Delareal 74 m ²
	Formål Friområde i sjø og vassdrag
	Delareal 25 m ²
	Formål Gangvei
	Delareal 4 m ²
	Formål Vann- og avløpsanlegg

	Delareal 17 m ² Formål Jernbane
Id	G-510
Navn	Refne II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/142/G-510.pdf
Delarealer	Delareal 67 m ² Formål Parkeringsplass Feltnavn kjøreveg/parkering
	Delareal 45 m ² Formål Anlegg for lek



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Park
	Anlegg for lek
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Friluftsområde (på land)
	Vann- og avløpsanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Halden kommune

Byggesak

Ingeniørfirma Nobel AS
Hofgårdløkkveien 6
1777 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/4152-4	060/0004	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	23.05.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 18.05.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for rehabilitering av bad, toalettrom og vaskerom i to boligbygg med til sammen 30 boenheter. Utsifting av samtlige rør i sjakter med tilhørende tekniske installasjoner.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Refneveien 40 a,b, 1771 HALDEN	060	0004		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 01.08.2016, vedtaksnr: 2016/151.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Mona Bech
Siri Lindberg
Willy Elders
Mona Øraas
Marit Nilsen
Elisabeth Svendsen
Per Olaussen

Økonomi og plan
Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Geodata
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Renovasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR REFNE II,
GNR. 60, BNR. 7 I HALDEN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som
vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet kan tillate innredet lokaler til servicefunksjoner
så som butikker, barneinstitusjoner etc. samt mindre verksteder o.l.
som ikke, etter bygningsrådets skjønn, er til ulempe for naboene.

§ 3.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer. Det tillates innredet
underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Antenner for radio/T.V. etc. skal være fellesanlegg.

§ 5.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner
taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av byg-
ningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet: 17. desember 1975



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
REMMENDALEN, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Område for Kommunalteknisk virksomhet.
Kloakkrenseanlegg.

- a) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.
- b) Den del av området som ikke benyttes til tekniske anlegg bør utformes slik at de harmonisk binder de omliggende fri-luftsområdene sammen.

§ 2. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

18. november 1976.

J. Skodakhi,



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 4	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	108 Refne
Veiadresse:	Refneveien 40 A, gatenr 5480	Valgkrets:	1 Halden
	1771 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Refneveien 40 B, gatenr 5480		
	1771 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Refneveien 42 A, gatenr 5480		
	1771 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Refneveien 42 B, gatenr 5480		
	1771 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Refneveien 42 C, gatenr 5480		
	1771 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Refne Søndre	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.04.1913	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	23 369,0 kvm	Skyld:	0,65		
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	20 678,4 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/60/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/60/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.09.2015	Berørt	3101/60/4	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2015	Berørt	3101/60/8	0,0
			Berørt	3101/60/34	0,0
Jordskifte	Forretning:	11.12.2013	Berørt	3101/60/3	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2015	Berørt	3101/60/4	0,0
			Berørt	3101/60/7	0,0
			Berørt	3101/60/8	0,0
Jordskifte	Forretning:	11.12.2013	Berørt	3101/60/4	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2015	Berørt	3101/60/8	0,0
			Berørt	3101/60/34	0,0
Skylldeling	Forretning:	26.02.1954	Avgiver	3101/60/4	-2 627,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/11	2 627,0
Skylldeling	Forretning:	26.02.1954	Avgiver	3101/60/4	-2 652,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/7	2 652,0
Skylldeling	Forretning:	26.02.1954	Avgiver	3101/60/4	-23 368,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/8	23 368,6
Skylldeling	Forretning:	26.02.1954	Avgiver	3101/60/4	-1 189,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/9	1 189,0
Skylldeling	Forretning:	26.02.1954	Avgiver	3101/60/4	-1 337,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/10	1 337,0
Skylldeling	Forretning:	23.04.1913	Avgiver	3101/60/1	-23 369,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/60/4	23 369,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Refneveien 42 B	U0101	Bolig					
Refneveien 42 B	U0102	Bolig					
Refneveien 42 B	H0101	Bolig					
Refneveien 42 B	H0102	Bolig					
Refneveien 42 B	H0201	Bolig					
Refneveien 42 B	H0202	Bolig					
Refneveien 42 B	H0301	Bolig					
Refneveien 42 B	H0302	Bolig					
Refneveien 42 B	H0401	Bolig					
Refneveien 42 B	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	145159504		Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Refneveien 42 C	U0101	Bolig					
Refneveien 42 C	U0102	Bolig					
Refneveien 42 C	H0101	Bolig					
Refneveien 42 C	H0102	Bolig					
Refneveien 42 C	H0201	Bolig					
Refneveien 42 C	H0202	Bolig					
Refneveien 42 C	H0301	Bolig					
Refneveien 42 C	H0302	Bolig					
Refneveien 42 C	H0401	Bolig					
Refneveien 42 C	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	145159512		Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								

H04

2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Refneveien 40 B	U0101	Bolig					
Refneveien 40 B	U0102	Bolig					
Refneveien 40 B	U0103	Bolig					
Refneveien 40 B	H0101	Bolig					
Refneveien 40 B	H0102	Bolig					
Refneveien 40 B	H0103	Bolig					
Refneveien 40 B	H0201	Bolig					
Refneveien 40 B	H0202	Bolig					
Refneveien 40 B	H0203	Bolig					
Refneveien 40 B	H0301	Bolig					
Refneveien 40 B	H0302	Bolig					
Refneveien 40 B	H0303	Bolig					
Refneveien 40 B	H0401	Bolig					
Refneveien 40 B	H0402	Bolig					
Refneveien 40 B	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145159520		Antall etasjer:
			15
			5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3								
H01	3								
H02	3								
H03	3								
H04	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Refneveien 42 A	U0101	Bolig					
Refneveien 42 A	U0102	Bolig					
Refneveien 42 A	H0101	Bolig					
Refneveien 42 A	H0102	Bolig					
Refneveien 42 A	H0201	Bolig					
Refneveien 42 A	H0202	Bolig					
Refneveien 42 A	H0301	Bolig					
Refneveien 42 A	H0302	Bolig					
Refneveien 42 A	H0401	Bolig					
Refneveien 42 A	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145092809		Antall etasjer:
			10
			5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Refneveien 40 A	U0101	Bolig					
Refneveien 40 A	U0102	Bolig					
Refneveien 40 A	U0103	Bolig					
Refneveien 40 A	H0101	Bolig					
Refneveien 40 A	H0102	Bolig					
Refneveien 40 A	H0103	Bolig					
Refneveien 40 A	H0201	Bolig					
Refneveien 40 A	H0202	Bolig					
Refneveien 40 A	H0203	Bolig					
Refneveien 40 A	H0301	Bolig					
Refneveien 40 A	H0302	Bolig					
Refneveien 40 A	H0303	Bolig					
Refneveien 40 A	H0401	Bolig					
Refneveien 40 A	H0402	Bolig					
Refneveien 40 A	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	145092817		Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3								
H01	3								
H02	3								
H03	3								
H04	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145092825		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Annen industribygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145092833		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 8: Annen industribygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145092841		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

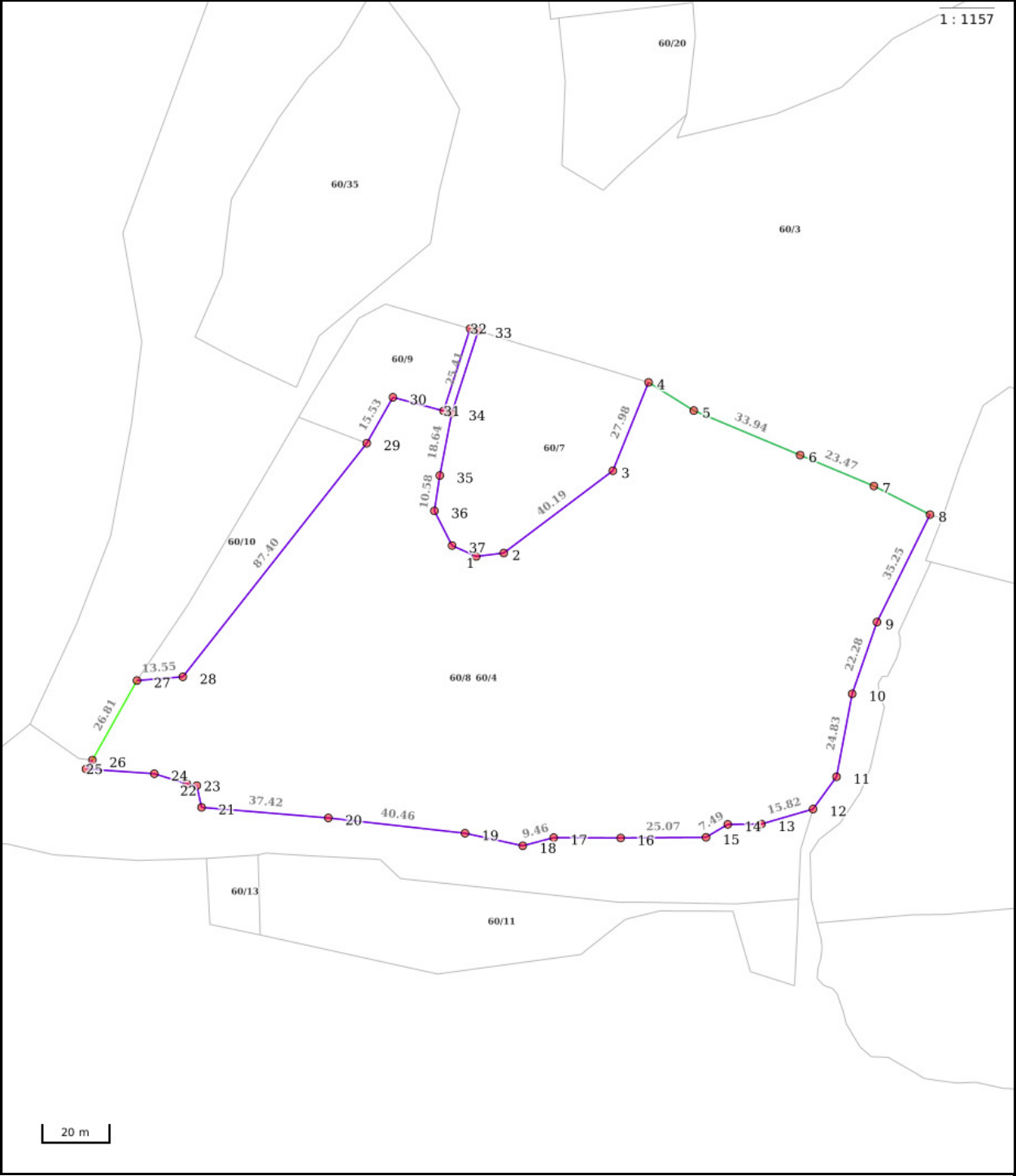
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 20 678,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 693,37	634 935,93	8,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 555 695,08	634 943,96	40,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 555 722,06	634 973,75	27,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 555 748,84	634 981,84	15,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 555 741,74	634 995,84	33,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 731,50	635 028,20	23,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 555 724,44	635 050,58	18,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 555 717,57	635 067,79	35,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 555 684,69	635 055,09	22,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 555 663,06	635 049,75	24,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 555 638,35	635 047,33	11,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 555 628,29	635 041,33	15,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 555 622,50	635 026,61	9,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 555 621,53	635 016,77	7,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 555 617,19	635 010,67	25,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 555 614,74	634 985,72	19,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 555 613,03	634 966,13	9,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 555 609,84	634 957,22	17,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 555 611,96	634 940,03	40,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 555 612,81	634 899,58	37,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 555 612,60	634 862,16	6,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 555 618,88	634 860,20	2,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 555 619,12	634 857,22	10,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 555 621,25	634 847,40	20,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 555 620,75	634 827,31	3,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 555 623,58	634 828,90	26,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 555 648,04	634 839,87	13,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 555 650,38	634 853,22	87,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 555 723,58	634 900,97	15,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 555 737,71	634 907,42	15,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 555 735,07	634 922,61	25,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 555 759,88	634 928,14	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 555 759,44	634 930,60	25,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 555 734,64	634 925,07	18,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 555 716,10	634 923,15	10,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	6 555 705,54	634 922,53	11,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

37	6 555 695,92	634 928,61	7,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
----	--------------	------------	-------	---	----	------------------	-----	-----------------------------------

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Refneveien 42B, 1771 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
44341957	34220	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2866
42508544	38459	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3114

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-60/4, Refneveien 42B, 1771 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	18.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.08.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.34 km
Forurenset grunn	18.08.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.8 km
Skredfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	93.5 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:

17.02.2025

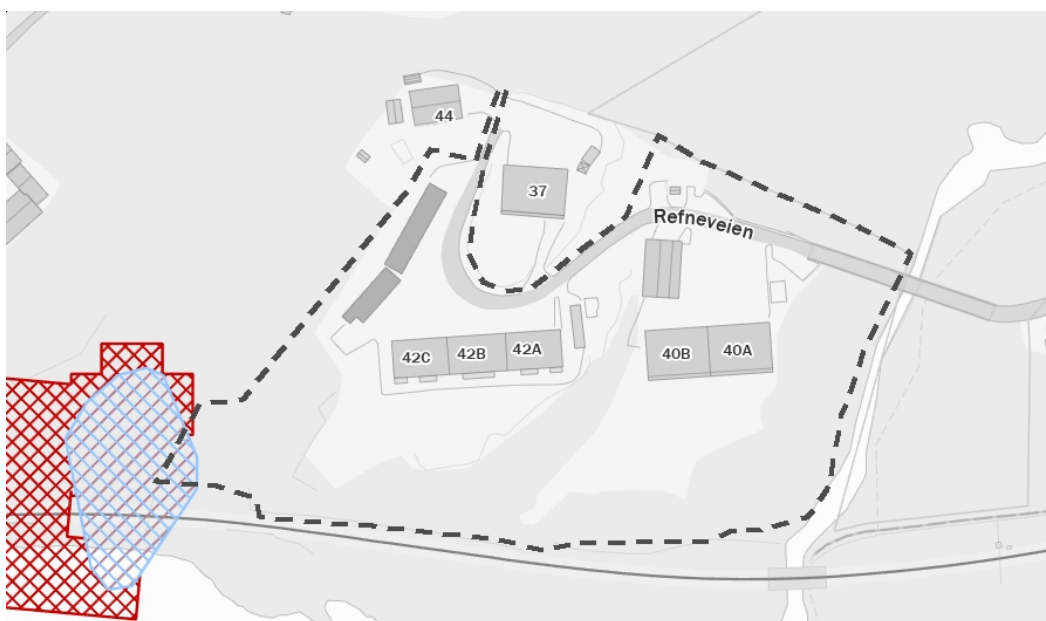
Aktsomhetssone for snøskred

Nei

S3

S2 uten skogeffekt

S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

 Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

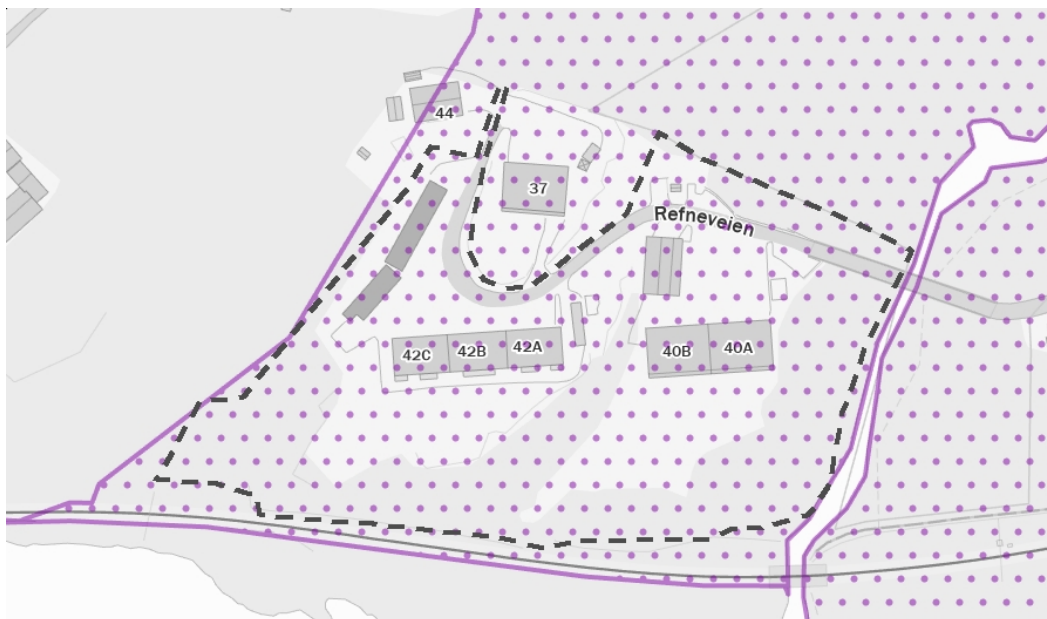
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

18.08.2025

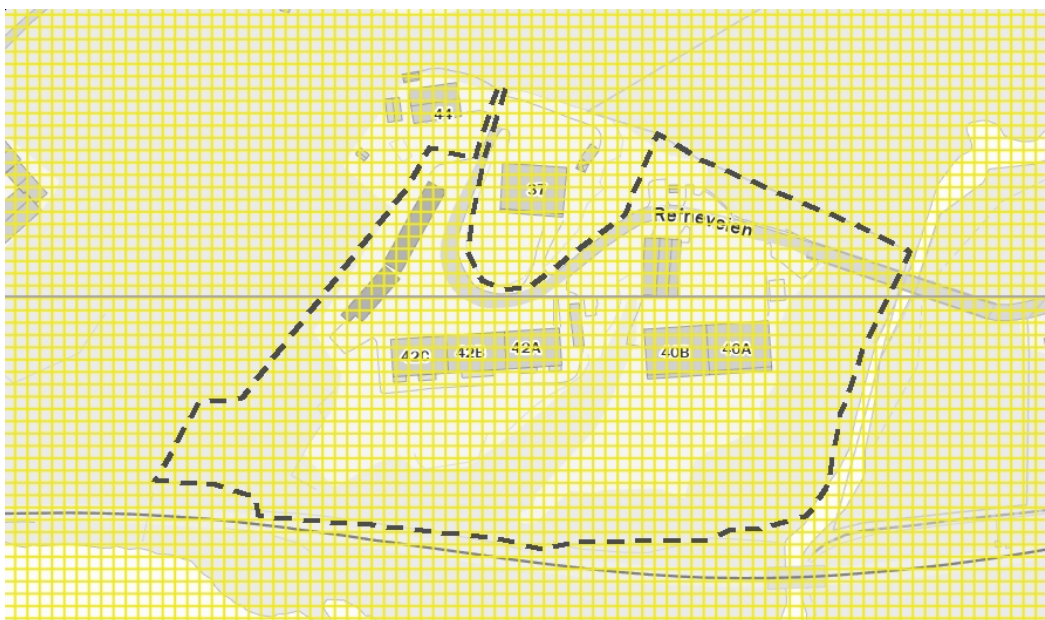
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

ambita

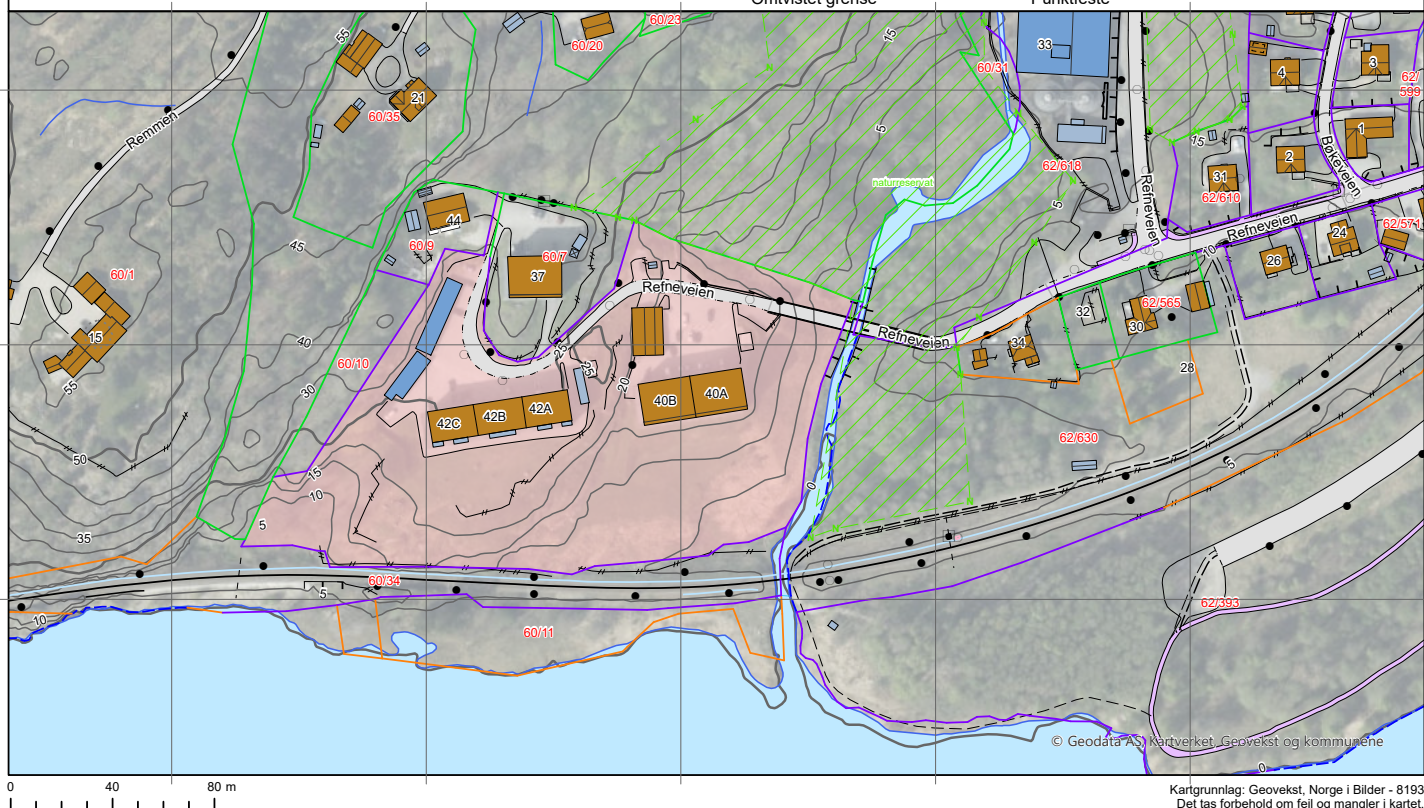
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/60/4/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | — Punktfeste |



Målestokk 1:2000
Dato: 27.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

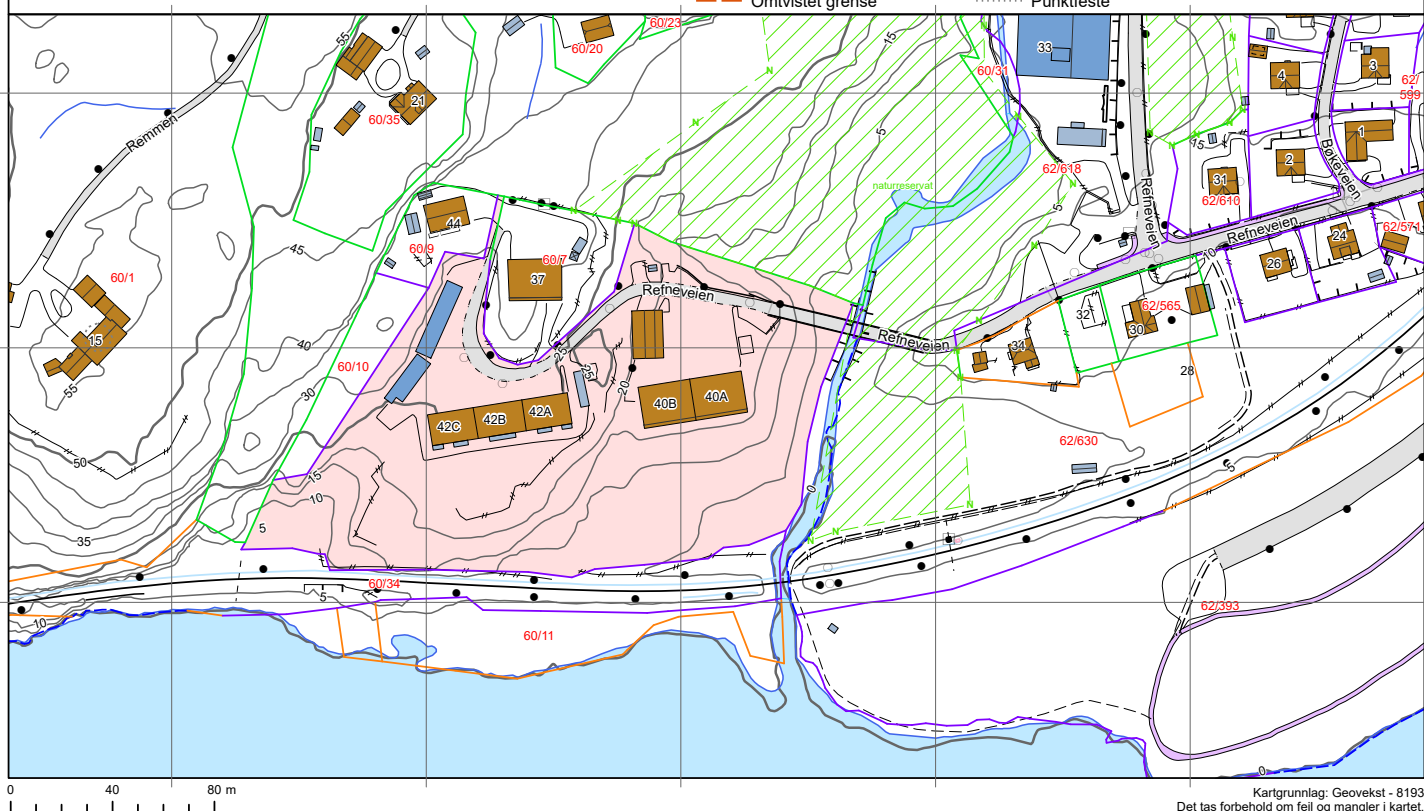
ambita

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/60/4/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |

N
Målestokk 1:2000
Dato: 27.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø

Nabolagsprofil

Refneveien 42B - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Studenter**



Offentlig transport

Rødsveien 13 min
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 1 km

Halden stasjon 6 min
Linje RE20 2.6 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 5 min
254 elever, 13 klasser 2.8 km

Os skole (1-7 kl.) 6 min
252 elever, 15 klasser 2.9 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 7 min
389 elever, 18 klasser 3.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min
338 elever, 15 klasser 1.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
396 elever, 16 klasser 3.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 3.1 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 4.4 km

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

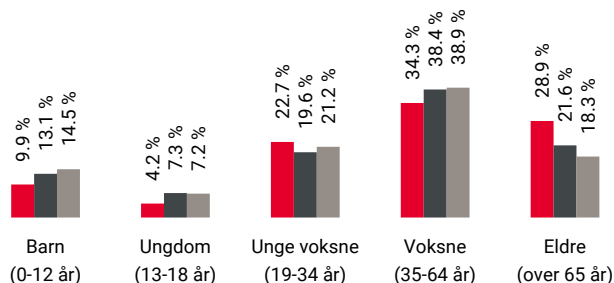
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høvleriet barnehage (0-5 år) 13 min
95 barn 1.1 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 17 min
33 barn 1.4 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 18 min
30 barn 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Høvleriet 15 min

Meny Halden 19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



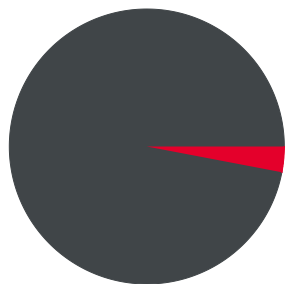
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Isebakke - ballbinge	13 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
⚽ Halden stadion	14 min	🚶
Fotball, friidrett	1.2 km	
🚴 Nivå Trening	20 min	🚶
🚴 Spenst Halden avd. Høvleriet	20 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
97% blokk

«Det er nært til byen, turområder og ligger veldig sentralt til skole og barnehage»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

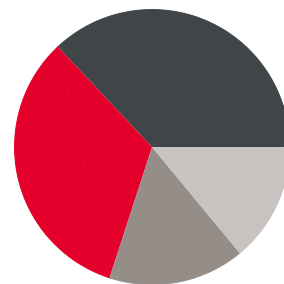
20 min 🚶



Vitusapotek Høvleriet

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



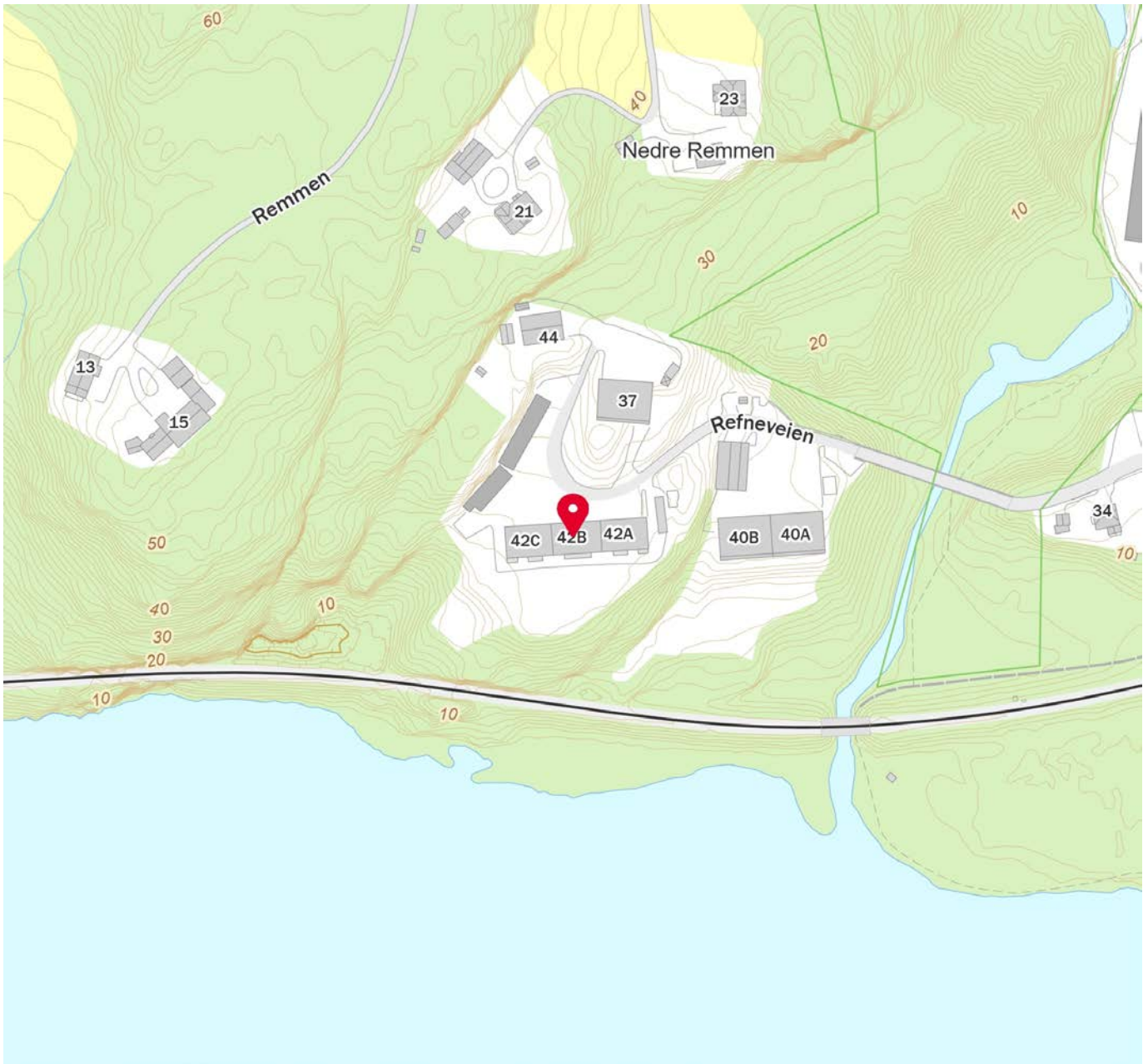
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Refneveien 42B
1771 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen**Telefon:** 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre